



Välkommen till årsredovisningen för Brf Svea Artilleri 17

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-08-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-06-08 och nuvarande stadgar registrerades 2020-01-22 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Svea Artilleri 17	2006	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam, via Söderberg & Partner

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2006 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2007.

Föreningen har 85 bostadsrätter om totalt 7 251 kvm och 4 lokaler om 219 kvm. Byggnadernas totalyta är 7 470 kvm.

Styrelsens sammansättning

Claes Tornberg	Ordförande
Victor Carstenius	Vice ordförande
Erik Hägg	Ledamot
Cathrine Essèn	Ledamot
Ashley Hallock	Ledamot
Anna Carlsson	Ledamot
Anders Johansson	Suppleant
Annamaria Olofsson	Suppleant
Klara Otteborn	Suppleant

Valberedning

Gunnar Söderlind
Ashley Hallock

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Bo Cederlöf Internrevisor
Mikael Nilsson Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2052. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2020 ● Radonmätning
Energideklaration - Enligt lag vart 10:e år
- 2021 ● Installation bergvärme
- 2022 ● Byte frånluftsvärmebläktar
Stamspolning
Laddstolpar i garage
- 2023 ● Installation LED-belysning i trapphus och källare.
Installation brytskydd på portar och källardörrar.
- 2024 ● Systematiskt brandskydd
Installation LED-belysning gym,lounge,utomhus
Kamerainstallation i grovsoprum
Ny hissmotor CA 4
Underhåll innergård
Målning takfläktar
- 2025 ● Nya pumpar i pumpgrop, ny styrenhet och uppkoppling
Entréer och portar, målning,oljning, fernissning

Planerade underhåll

- 2026**
- Översyn av sektioner med påbörjad rost på gjutjärnsrör i källarplan
 - Byte av samtliga termostater till radiatorerna i lägenheterna
 - Systematiskt brandskyddsarbete och elrevisionsbesiktning
 - Balkongrengöring, sockel
 - Pelare i portal målas
 - Uppfräschning av gemensamhetslokalen i källare. Nya möbler, gardiner och mattor.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum, SBC
Fastighetsförvaltning	Nordstaden Stockholm AB
Grovsopor	Avfallskonsulten AB
Hissar	Motum AB
Hyra föreningens garageplatser	Aimo Park Sweden AB
Internet, TV och telefoni	Telia Sverige AB
Lägenhetsförteckning	Sveriges BostadsrättsCentrum, SBC
Städning	Keab gruppen AB
Teknisk förvaltning	Nordstaden Stockholm AB
Trädgård, snöröjning	IT Underhåll i Stockholm AB
Ventilation, frånluftsvärmeväxlare, bergvärme	Enexergi AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Sopsug Starrbäckens Samfällighetsförening, som driver och förvaltar en gemensamhetsanläggning för sopor, via sopsug, i hela Starrbäcksområdet. Andelstal 8 000/144 623, motsvarande en andel på 5.53%. Föreningen är delägare i Svea Artilleri garagesamfällighetsföreningar, GA:6 och GA:5, med andelstalen 28/117 respektive 28/458. Brf Svea Artilleri 17 har 28 platser, samtliga med laddbox samt 2 mc-platser.

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har ett eget separat återvinningsrum för sortering av papper/wellpapp, tidningar, plast, metall, glas, elektronik och glödlampor samt batterier.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Högsta Förvaltningsdomstolen (HFD) har under året, avgjort en moms tvist till föreningens fördel. Föreningen har, med hjälp av SBC, begärt omprövning av momsdeklarationer avseende räkenskapsåren 2017 till 2025. Ärendet avser avdragsrätten för moms vid blandad verksamhet. Skatteverket har återbetalat ett belopp om 715 tkr (netto), vilket påverkat föreningens resultat positivt, med motsvarande belopp.

Övriga uppgifter

Inga avgiftshöjningar har gjorts under 2025. Inga avgiftshöjningar planeras för 2026.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 129 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 16. Vid räkenskapsårets slut fanns det 126 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 616 353	6 672 884	5 637 264	5 462 029
Resultat efter fin. poster	-1 104 486	-2 374 051	-2 614 919	-654 078
Soliditet (%)	79	79	79	79
Yttre fond	3 766 803	3 694 037	3 499 841	3 239 147
Taxeringsvärde	494 460 000	479 978 000	482 945 522	482 945 522
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	728	728	607	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	69,4	76,3	77,8	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 728	8 728	8 728	9 004
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 472	8 472	8 472	8 740
Sparande / kvm totalyta, kr	268	45	-1	242
Elkostnad / kvm totalyta, kr	80	96	81	92
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	4
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	32	34	22	17
Energikostnad / kvm totalyta, kr	113	130	103	112
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,93	3,86	2,64	0,65
Räntekänslighet (%)	11,99	11,99	14,39	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets förlust uppgår till ca 1 mkr. Årets avskrivningar uppgår till ca 2,5 mkr., som inte är kassaflödespåverkande. Således ett positivt resultat före avskrivningar, på 1,4 mkr. Styrelsen utvärderar löpande om avgiftsförändringar behöver ske för att föreningen ska kunna klara av sina åtaganden gentemot sina borgenärer samt finansiera framtida underhåll.

I dagsläget bedömer styrelsen att det inte föreligger någon risk att föreningen inte ska kunna klara av sina åtaganden gentemot sina borgenärer.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	260 618 000	-	-	260 618 000
Upplåtelseavgifter	133 000	-	-	133 000
Fond, yttre underhåll	3 694 037	-187 928	260 694	3 766 803
Balanserat resultat	-14 737 695	-2 186 123	-260 694	-17 184 512
Årets resultat	-2 374 051	2 374 051	-1 104 486	-1 104 486
Eget kapital	247 333 291	0	-1 104 486	246 228 805

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-16 923 818
Årets resultat	-1 104 486
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-260 694
Totalt	-18 288 998

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	539 973
Balanseras i ny räkning	-17 749 025

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 616 354	6 672 884
Övriga rörelseintäkter	3	990 662	247 641
Summa rörelseintäkter		7 607 016	6 920 525
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 619 539	-3 830 083
Övriga externa kostnader	9	-395 768	-382 516
Personalkostnader	10	-147 379	-146 151
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 509 056	-2 525 721
Övriga rörelsekostnader		-236 446	0
Summa rörelsekostnader		-6 908 188	-6 884 472
RÖRELSERESULTAT		698 828	36 053
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		52 407	33 944
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 855 721	-2 444 048
Summa finansiella poster		-1 803 314	-2 410 104
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 104 486	-2 374 051
ÅRETS RESULTAT		-1 104 486	-2 374 051

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	306 582 893	309 062 033
Markanläggningar	13	206 921	236 837
Maskiner och inventarier	14	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		306 789 815	309 298 871
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		306 789 815	309 298 871
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		121 937	35 707
Övriga fordringar	15	4 060 084	3 020 410
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	241 668	151 169
Summa kortfristiga fordringar		4 423 689	3 207 286
Kassa och bank			
Kassa och bank		212 148	160 660
Summa kassa och bank		212 148	160 660
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 635 837	3 367 946
SUMMA TILLGÅNGAR		311 425 651	312 666 816

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		260 751 000	260 751 000
Fond för yttre underhåll		3 766 803	3 694 037
Summa bundet eget kapital		264 517 803	264 445 037
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-17 184 512	-14 737 695
Årets resultat		-1 104 486	-2 374 051
Summa fritt eget kapital		-18 288 998	-17 111 746
SUMMA EGET KAPITAL		246 228 805	247 333 291
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	20 894 000	42 394 000
Summa långfristiga skulder		20 894 000	42 394 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	42 394 000	20 894 000
Leverantörsskulder		318 563	169 691
Skatteskulder		515 145	472 525
Övriga kortfristiga skulder		156 713	444 748
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	18	918 425	958 561
Summa kortfristiga skulder		44 302 846	22 939 525
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		311 425 651	312 666 816

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	698 828	36 053
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 509 056	2 525 721
	3 207 884	2 561 774
Erhållen ränta	52 407	33 944
Erlagd ränta	-1 863 330	-2 446 023
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 396 961	149 695
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-229 103	6 676
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-129 070	92 495
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 038 789	248 866
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 038 789	248 866
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 801 708	2 552 842
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 840 496	2 801 708

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Svea Artilleri 17 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,06 - 4,00 %
Markanläggningar	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	5 278 632	5 278 632
Hysesintäkter lokaler, moms	603 872	595 116
Hysesintäkter garage, moms	583 024	646 018
Deb. fastighetskatt, moms	44 512	40 060
Vatten, moms	3 004	3 004
El, moms	4 436	4 436
Elintäkter laddstolpe moms	5 070	0
Uppvärmning, moms	12 112	12 112
Övernattnings-/gästlägenhet	46 750	52 950
Dröjsmålsränta	271	0
Pantsättningsavgift	10 569	9 645
Överlåtelseavgift	17 529	12 897
Administrativ avgift, moms	0	49
Administrativ avgift	1 029	490
Andrahandsuthyrning	1 960	0
Vidarefakturerade kostnader	0	12 978
Vidarefakturerade kostnader, moms	3 598	4 500
Öres- och kronutjämning	-14	-3
Summa	6 616 354	6 672 884

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	24 840	0
Övriga intäkter	14 450	11 615
Försäkringsersättning	0	236 026
Återvunnen moms	951 372	0
Summa	990 662	247 641

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	157 982	119 898
Fastighetsskötsel utöver avtal	65 878	39 601
Fastighetsskötsel gård enl avtal	158 951	104 088
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	37 377	62 771
Städning enligt avtal	220 564	242 026
Städning utöver avtal	10 625	0
Hissbesiktning	8 713	5 965
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	134 028
Brandskydd	14 872	44 338
Bevakning	1 196	30 371
Myndighetstillsyn	2 900	15 510
Gemensamma utrymmen	40 868	2 400
Sophantering	215 592	150 626
Garage/parkering	2 984	0
Snöröjning/sandning	56 434	80 370
Serviceavtal	49 692	-1 555
Serviceavtal, hissar	3 790	0
Mattvätt/Hyrmattor	13 409	12 451
Förbrukningsmaterial	6 764	22 113
Summa	1 068 592	1 065 000

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	5 968	0
Hyseslokaler	10 184	0
Tvättstuga	71 756	7 756
Sophantering/återvinning	5 296	0
Dörrar och lås/porttele	149 698	268 294
Övriga gemensamma utrymmen	0	14 339
VVS	22 775	25 604
Värmeanläggning/undercentral	7 008	0
Ventilation	57 654	159 887
Elinstallationer	10 350	8 209
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	6 571
Hissar	39 699	334 744
Tak	25 156	0
Fönster	9 359	0
Balkonger/altaner	4 381	31 297
Mark/gård/utemiljö	12 623	0
Vattenskada	0	18 592
Skador/klotter/skadegörelse	0	26 290
Summa	431 908	901 582

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	347 815	100 941
VVS	129 081	0
Ventilation	0	86 987
Elinstallationer	25 578	0
Tak	37 500	0
Summa	539 973	187 928

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	598 770	715 291
Vatten	242 366	255 322
Sophämtning/renhållning	69 302	64 526
Grovsopor	0	18 925
Summa	910 439	1 054 064

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	100 112	143 018
Kabel-TV	14 778	740
Bredband	188 125	164 831
Samfällighetsavgifter	88 472	74 915
Fastighetsskatt	277 140	238 005
Summa	668 628	621 509

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	23 939	32 167
Juridiska åtgärder	66 941	0
Inkassokostnader	3 039	2 059
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	2	0
Revisionsarvoden extern revisor	34 919	71 880
Styrelseomkostnader	5 890	1 718
Föreningskostnader	24 662	18 433
Förvaltningsarvode enl avtal	151 546	152 001
Överlåtelsekostnad	15 917	24 025
Pantsättningskostnad	16 505	13 720
Korttidsinventarier	0	3 089
Administration	5 562	14 564
Konsultkostnader	38 168	48 174
Vidarefakturerade kostnader	567	0
Tidningar och facklitteratur	700	688
Bostadsrätterna Sverige	7 410	0
Summa	395 768	382 516

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	117 600	114 000
Arbetsgivaravgifter	29 779	32 151
Summa	147 379	146 151

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 855 721	2 444 011
Ränta checkräkning	0	37
Summa	1 855 721	2 444 048

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	335 943 024	335 943 024
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	335 943 024	335 943 024
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-26 880 991	-24 401 851
Årets avskrivning	-2 479 140	-2 479 140
Utgående ackumulerad avskrivning	-29 360 131	-26 880 991
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	306 582 893	309 062 033
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>117 171 001</i>	<i>117 171 001</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	240 357 000	211 895 522
Taxeringsvärde mark	254 103 000	271 050 000
Summa	494 460 000	482 945 522

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	299 163	299 163
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	299 163	299 163
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-62 325	-32 409
Årets avskrivning	-29 916	-29 916
Utgående ackumulerad avskrivning	-92 241	-62 325
Utgående restvärde enligt plan	206 921	236 837

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	285 753	285 753
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	285 753	285 753
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-285 753	-269 088
Årets avskrivning	0	-16 665
Utgående ackumulerad avskrivning	-285 753	-285 753
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	241 777	379 362
Momsavräkning	4 582	0
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	185 376	0
Transaktionskonto	2 110 222	1 135 629
Borgo räntekonto	1 518 127	1 505 419
Summa	4 060 084	3 020 410

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	119 291	0
Förutbet fast skötsel	39 017	39 245
Förutbet försäkr premier	50 057	0
Förutbet kabel-TV	1 348	1 479
Förutbet bredband	30 933	33 991
Upplupna intäkter	1 022	76 454
Summa	241 668	151 169

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SEB	2027-12-28	2,93 %	20 894 000	20 894 000
SEB	2026-12-28	3,22 %	21 500 000	21 500 000
SEB	2026-02-28	2,56 %	20 894 000	20 894 000
Summa			63 288 000	63 288 000
Varav kortfristig del			42 394 000	20 894 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 62 288 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	2 787	28 376
Uppl kostnad Städning entrepr	18 423	18 143
Uppl kostn el	76 356	79 800
Uppl kostnad Extern revisor	34 000	34 000
Uppl kostn räntor	68 130	75 739
Uppl kostn vatten	59 580	53 575
Uppl kostn bredband	0	207
Uppl kostnad arvoden	66 850	75 250
Beräknade uppl. sociala avgifter	21 004	23 644
Förutbet hyror/avgifter	571 295	569 827
Summa	918 425	958 561

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	79 851 830	79 851 830

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Från och med 2026 måste alla bostadsrättsföreningar tillämpa redovisningsmetoden K3 för sin redovisning. K3 är ett regelverk för redovisningen där föreningens byggnad skall delas in i komponenter, typ stomme, tak, fasader, värmesystem, stamledningar, och skrivs av utifrån respektive livslängd. Beslutet har fattats av myndigheten Bokföringsnämnden (BFN). Föreningen kommer i februari 2026 att amortera 1 000 000 kronor på det lån i SEB som löper ut 2026-02-28.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-01.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.
Stockholm

Anna Carlsson
Ledamot

Claes Tornberg
Ordförande

Victor Carstenius
Vice ordförande

Erik Hägg
Ledamot

Cathrine Essén
Ledamot

Ashley Hallock
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Mikael Nilsson
Auktoriserad revisor

Bo Cederlöf
Internrevisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.04.2026 13:38

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 01.04.2026 12:34

DOCUMENT ID:

r1DjVO5i-x

ENVELOPE ID:

BywiN_5sZg-r1DjVO5i-x

DOCUMENT NAME:

Brf Svea Artilleri 17, 716451-1425 - Årsredovisning 2025
-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

0c25392f57270f8994b7ad1c4cf7a1fc3102bda6b7e99c1
48939dc5b7082d082eb846a217a80703aaef23d69bc24
a6009f81714d088593afe1717fbe8b51944e

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant











eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK HÄGG erik.hagg@stochart.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 12:52 01.04.2026 12:49	eID Low	Swedish BankID IP: 90.226.186.51
2. Anna Kristina Carlsson ankri@outlook.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 16:20 01.04.2026 14:01	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.135.238
3. Victor Gustav Emanuel Carstenius victor@carstenius.se	 Signed Authenticated	01.04.2026 18:33 01.04.2026 18:30	eID Low	Swedish BankID IP: 90.227.61.152
4. Claes Tornberg claes.tornberg@telia.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 20:18 01.04.2026 20:14	eID Low	Swedish BankID IP: 217.210.27.65
5. Ashley Kristin Hallock dr.hallock@gmail.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 20:36 01.04.2026 20:36	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.0.254
6. CATHRINE ESSÉN nillanessen@hotmail.com	 Signed Authenticated	02.04.2026 09:00 01.04.2026 15:50	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.85.22
7. Bo Cederlöf bo.cederlof@gmail.com	 Signed Authenticated	02.04.2026 12:27 02.04.2026 12:25	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.78.81
8. MIKAEL NILSSON mikael.nilsson@bakertilly.se	 Signed Authenticated	02.04.2026 13:38 02.04.2026 13:37	eID Low	Swedish BankID IP: 4.223.66.246

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Svea Artilleri 17

Org.nr 716451-1425

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Svea Artilleri 17 för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar samt Intern revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig

felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den interna revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och i tillämpliga delar lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Svea Artilleri 17 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Mikael Nilsson
Auktoriserad revisor

Bo Cederlöf
Intern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.04.2026 14:43

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 01.04.2026 12:34

DOCUMENT ID:

SJgPj409sZI

ENVELOPE ID:

SJvo4_5sZI-SJgPj409sZI

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Svea Artilleri 17 2025.pdf

3 pages

SHA-512:

2f00b7caf41664d5817897fd6aea15f5c0dc6a25ba80062
bc53b0712eca81ff3eb220da584ccfc4272b0baaa2e87
b574214f083c00b3645ff36c4a6cc85b3b

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MIKAEL NILSSON mikael.nilsson@bakertilly.se	Signed Authenticated	02.04.2026 13:39 02.04.2026 13:38	eID Low	Swedish BankID IP: 4.223.66.246
2. Bo Cederlöf bo.cederlof@gmail.com	Signed Authenticated	02.04.2026 14:43 02.04.2026 14:42	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.78.81

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed